

Association des copropriétaires de la Résidence LA ROMAGNE,
35/37 avenue d'Italie à 1050 Ixelles

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Coordination au 3 septembre 2018

(établie par le notaire honoraire Jean-François Taymans,
Etude du notaire Ken Penne, de résidence à Bruxelles)

- Le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur initiaux ont été annexés à l'acte de base reçu par le notaire Thierry Van Halteren, ayant résidé à Bruxelles, le 27 avril 1978, suivi d'un acte rectificatif reçu par le même notaire le 4 octobre 1978.
 - Le règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Taymans, de résidence à Bruxelles, le 12 août 1998.
 - L'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2013 a adopté le texte refondu du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par le notaire Sofie Devos, de résidence à Bruxelles, le 24 février 2014, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles 5 sous la formalité numéro 51-T-26/02/2014-02114.
 - L'assemblée générale des copropriétaires du 10 octobre 2017 a apporté différentes modifications au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par le notaire Ken Penne, de résidence à Bruxelles, le 3 septembre 2018.
-

TITRE I.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Cette restriction n'interdit pas que les locaux soient occupés partiellement à usage de bureau, pour l'exercice de l'activité professionnelle de l'habitant, à condition que cet usage soit exclusif de toute annonce ou publicité extérieure et de la réception de clients, et sans préjudice aux autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Disposition transitoire : « *Les propriétaires actuels du rez-de-chaussée pourront bénéficier des dispositions de l'article 60, sans préjudice aux dispositions administratives et aux dispositions impératives de la loi sur la copropriété, toute publicité et annonce extérieure étant interdite* ».

N.B. L'article 60 dont question ci-dessus est celui de l'ancien règlement de copropriété (acte du notaire Thierry Van Halteren, du 27 avril 1978, qui stipule : « Toutefois, il est prévu que le rez-de-chaussée pourrait être aménagé et vendu à usage de bureaux à caractère commercial ».

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ni son usage normal par les autres propriétaires.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Les propriétaires et occupants devront faire en sorte qu'aucun bruit ne puisse déranger la tranquillité de l'immeuble et s'abstenir de produire tout bruit audible à l'extérieur de leur lot à toute heure de la journée et de la nuit.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires, d'y entreposer des objets et d'y effectuer des travaux de bricolage ou de ménage tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs excluant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

b) Accès au toit

L'accès au toit, soit la partie couverte par du gravier, est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Travaux aux choses communes

1) les travaux aux parties communes, qui se trouveraient à l'intérieur d'un lot, qui seraient susceptibles d'affecter la solidité de la chose commune ou de provoquer des affaissements, dégradations ou autres incidents dans les parties communes ou les autres parties privatives, sont d'office soumis à l'obligation de communication au syndic de l'intention de procéder aux travaux et à celle de remise de plans et de cahier des charges établis par un architecte et si nécessaire un ingénieur en stabilité.

Le syndic en avisera les autres copropriétaires, remettra une copie des plans et du cahier des charges aux copropriétaires qui le souhaitent, et cette demande sera mise à l'ordre du jour de la prochaine réunion de l'assemblée générale.

Si l'assemblée générale valide le projet et si personne ne conteste le procès-verbal dans les quatre mois et que l'accord de l'urbanisme est obtenu lorsqu'il est requis, les travaux

pourront commencer et devront être strictement conformes à ce qui a été validé, le syndic et/ou soit l'architecte éventuellement désigné par l'assemblée générale comme l'architecte du bâtiment, soit un architecte choisi par le syndic après consultation du conseil de copropriété, ayant accès aux lieux pour contrôler cette conformité.

Le propriétaire restera responsable des dommages causés par l'exécution des travaux.

2) Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes présentes à l'intérieur de son lot. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

d) Travaux dans les lots privés

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne sont pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble, moyennant de communiquer préalablement au syndic le plan et la description des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble, le propriétaire doit en communiquer au syndic, au moins un mois à l'avance, le plan et la description, ainsi que le cahier des charges éventuel. Le syndic transmet ces documents à l'architecte éventuellement désigné par l'assemblée générale comme l'architecte du bâtiment, et à défaut, à un architecte choisi par lui après consultation du conseil de copropriété, les honoraires du dit architecte étant à charge de la copropriété. Si celui-ci conclut à la dangerosité des travaux, et qu'aucun accord n'intervient avec le propriétaire sur la modification de son projet, l'accord sur les travaux projetés est soumis à la prochaine assemblée générale.

En cas d'accord sur le descriptif, les plans et le cahier des charges des travaux envisagés, le propriétaire donnera accès aux lieux, en cours de travaux, au syndic et /ou à l'architecte désigné comme dit ci-avant pour vérifier la conformité des travaux aux documents produits.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent se servir de postes récepteurs de téléphonie et de télévision avec et sans fil à condition de ne pas créer de dérangement pour les autres occupants.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privés voisins.

Le raccordement à la télédistribution est installé ou supprimé par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

L'installation d'antennes paraboliques extérieures ou de tout autre appareil de la même espèce, est interdite à tout endroit de l'immeuble tant à l'extérieur de l'immeuble que sur les appuis de fenêtre des lots privés, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts, et, sous réserve d'autorisations administratives nécessaires.

Aucun fil ne peut emprunter les façades de l'immeuble.

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, en ce compris l'architecture de toutes les façades, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les fenêtres de toutes les façades doivent être munies de voilages de couleur blanche ou champagne. Les voilages doivent être soignés et propres afin de ne pas nuire à l'harmonie du building. En cas d'infraction à la présente disposition, l'occupant sera tenu au paiement d'une indemnité fixée forfaitairement à cent vingt-cinq euros, quinze jours après la mise en demeure qui lui sera adressée par le syndic. Cette indemnité sera due mois par mois, tant que l'occupant ne se sera pas conformé à la présente disposition.

Si les occupants veulent mettre des marquises, celles-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge ni autres objets quelconques, à l'exception toutefois de meubles de jardin, de plantes et de bacs de fleurs à condition que les fleurs et les branches des plantes ne dépassent pas les garde-corps afin d'éviter que leur sève ne salisse les murs du bâtiment.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres d'un lot privatif constitue une charge privative. Il ne peut être fait que moyennant l'accord écrit préalable du syndic, portant sur la conformité des travaux prévus avec les dispositions du point a) ci-dessus (harmonie).

Une modification quant au matériau ou au style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi qu'à leur teinte ne sera admise que moyennant accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'un jardin privé à l'arrière des appartements au rez-de-chaussée ou d'une partie de ceux-ci ont été attribués à l'un des copropriétaires, celui-ci a la charge d'en assurer l'entretien, sur le chapitre tant de la simple propreté que de la tonte du gazon et de sa décoration florale. Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin - d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à un mètre cinquante, d'y élever des animaux, d'y étendre du linge, et d'une manière générale de faire quoique ce soit qui soit de nature à nuire aux autres occupants ou de porter atteinte aux dispositions du point a) ci-dessus (harmonie) et au standing de l'immeuble.

L'usage d'un barbecue est admis à condition qu'il soit placé au fond du jardin privatif,

ne soit pas activé par du bois et que son utilisation ne produise pas d'odeurs incommodant les autres occupants.

Les feux de bois sont interdits.

Il est permis de planter des arbres d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre lorsqu'ils sont plantés à une distance d'un mètre au moins du toit du garage.

Les jardins seront délimités par des haies qui ne seront mitoyennes qu'à la séparation de deux jardins contigus et qui devront être conduites par la taille de manière à être maintenues à la hauteur d'un mètre cinquante centimètres, sauf accord des copropriétaires détenteurs d'un droit de jouissance sur lesdits jardins de conduire les haies d'une manière uniforme à une hauteur plus basse.

Si l'infraction concerne un défaut d'entretien du jardin, le syndic peut, après l'expiration d'une mise en demeure de 15 jours, faire effectuer les travaux d'entretien par un jardinier de son choix aux frais du contrevenant.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Un droit de passage et de placement d'un lift de déménagement et de travaux doit être donné par le propriétaire de l'appartement Rez H au propriétaire ou à l'occupant des appartements 1 H et 2 H en cas de déménagement ou de travaux

d) Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ou dans les jardins.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et autres passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle ne peuvent figurer que le nom et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les annonces relatives à la vente ou à la location d'un lot doivent être apposées sur le panneau ad hoc placé à l'extérieur du bâtiment. L'assemblée générale peut réglementer la dimension des annonces.

e) Location

La location ou la concession d'un droit quelconque d'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Elles ne peuvent pas porter sur une partie du lot privatif, et, il en sera de même d'une éventuelle sous-location.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble

conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir reçu un exemplaire.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent prévoir dans le contrat de bail l'obligation pour leurs occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins (voir Art. 51), et sont tenus de vérifier la validité dans le temps des couvertures d'assurances souscrites, ainsi que d'avertir le syndic de toute absence de couverture.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

f) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les ventes et les échanges de caves, séparément d'un logement privatif, ne sont permis qu'entre copropriétaires dans l'immeuble.

L'article 3 ci-dessus est applicable aux caves, mutatis mutandis.

g) Emplacements de parking/Garages

Les boxs de garage et les emplacements de parking ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un appartement dans l'immeuble. Ils ne peuvent être loués qu'à des propriétaires ou des occupants d'un appartement dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit au propriétaire d'un appartement et d'un box de garage ou d'un emplacement de parking dans l'immeuble de vendre cet appartement, sans vendre en même temps son box de garage ou son emplacement de parking.

Les emplacements de parking et les boxs ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, et, dans le garage même l'échappement libre.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie, et de stationner au-delà des lignes délimitant les emplacements.

Le lavage des voitures est interdit dans le garage et les emplacements de parking.

Aucun atelier de réparation ni aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peuvent être installés ni dans les boxs ni sur les emplacements de parking.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, ou de

modifier ou de déplacer les lignes, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Des armoires, des cartons et des objets autres qu'une automobile, une moto ou une bicyclette ne peuvent être entreposés sur les emplacements de parking. Une dérogation à cette interdiction est accordée aux seules personnes qui étaient propriétaires d'un emplacement avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété. Cette dérogation reste toutefois sujette à toute décision émanant de la Direction des Services Incendies (Pompiers).

h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble de petits poissons d'aquarium, des chiens, chats, hamsters et petits oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble et les jardins aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Article 6.- Division ou réunion de lots privatifs

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs situés l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8.- Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant le caractère d'un acte conservatoire ou d'administration provisoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Sont assimilés à de tels actes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des

Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 9.- Autres travaux

Tous autres travaux affectant les parties communes ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 10.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès à leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Afin que le syndic ait accès à tout moment aux lots privatifs, dans les cas prévus ci-dessus, le propriétaire ou l'occupant doit soit remettre au syndic un double de clef ou les coordonnées d'une personne habitant dans les environs immédiats de l'immeuble ayant un double de clef, soit remettre un double de clef à la concierge qui l'entreposera dans un lieu sécurisé.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Le copropriétaire est tenu de présenter au syndic un plan des changements projetés ainsi qu'une estimation de la durée des travaux, en ce compris le nombre de jours d'utilisation de marteaux-piqueurs et de foreuses. Le règlement d'ordre intérieur fixe les plages horaires limitant leur utilisation.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères sont assurés par les soins d'une (d'un) concierge dont le contrat d'emploi, avec sa description des tâches, est conclu par le syndic, le cas échéant conformément aux décisions de l'assemblée

générale des copropriétaires.

En cas d'absence de la (du) concierge, le syndic peut conclure à cet effet tout contrat d'emploi ou de fourniture de services.

Article 12.- Jardin commun

Pour les travaux relatifs à l'entretien et à la parfaite conservation du jardin commun comme la tonte, la fumure, l'arrosage, l'égavage et l'abattage des arbres et arbustes et au renouvellement des plantations et des fleurs, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, le cas échéant conformément aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées, conformément à l'article 577-2 §9, troisième alinéa du Code civil, en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service commun donnant lieu à ces charges.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais de consommation, d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs et de la conciergerie comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires au bon entretien de l'immeuble ;

b) le salaire du syndic, ses frais d'administration y compris les fournitures de bureau et les frais de correspondance;

c) les primes d'assurances relatives aux choses communes et à la responsabilité civile de l'ensemble des copropriétaires, des membres du conseil de copropriété et du contrôleur des comptes.

d) l'entretien du jardin, sauf les parcelles de jardin dont la jouissance et l'usage privatif ont été concédés à un copropriétaire, des voiries privatives, des accès aux abords et sous-sol ;

e) les indemnités dues par la copropriété ;

f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Article 14.- Charges de chauffage et de production d'eau chaude

Les frais de chauffage et de production d'eau chaude, à savoir : combustible,

consommation du courant électrique alimentant les brûleurs et les circulateurs, entretien de ceux-ci et des chaudières, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, seront répartis comme suit :

a) à concurrence de 20 % selon le nombre de dix millièmes dans les parties communes

Toutefois, attendu que le garage, les boxs et les emplacements de parking et les caves ne sont pas chauffés, la répartition des quotités d'intervention des copropriétaires se fera sans tenir compte des dix-millièmes qui leur sont attribués.

Il en résulte que cette répartition se fera selon le tableau suivant :

– l'appartement rez A, deux cent nonante-sept/dix-millièmes :	297/10.000
– les appartements rez B, B1, B2, B3, B4 et B5, chacun deux cent trente et un /dix-millièmes, soit ensemble mille trois cent quatre-vingt-six / dix-millièmes :	1.386/10.000
– les appartements rez C, C1, C2, C3 et C4 chacun deux cent trente- six /dix-millièmes, soit ensemble six cent quatre-vingts / dix-millièmes :	680/10.000
– les appartements rez D, D1, D2, D3 et D4 chacun deux cent trente-trois /dix-millièmes, soit ensemble six cent soixante-cinq / dix-millièmes :	665/10.000
– l'appartement rez E, deux cent trente-neuf/dix-millièmes :	239/10.000
– l'appartement rez F, deux cent quarante/dix-millièmes :	240/10.000
– les appartements rez G, G1, G2 et G3 chacun deux cent trente-deux /dix-millièmes, soit ensemble cinq cent vingt-huit / dix-millièmes :	528/10.000
– les appartements rez H et F1, F2 et F3 chacun deux cent trente-quatre /dix-millièmes, soit ensemble neuf cent trente-six / dix-millièmes :	936/10.000
– l'appartement rez I, cent quarante-huit /dix-millièmes :	148/10.000

– les appartements rez J, J1 et J2 chacun deux cent dix-huit /dix-millièmes, soit ensemble six cent cinquante-quatre / dix-millièmes :	654/10.000
– les appartements A1, A2, A3, A4 et A5 chacun deux cent nonante /dix-millièmes, soit ensemble mille quatre cent cinquante /dix-millièmes :	1.450/10.000
– les appartements E1, E2, E3 et E4 chacun deux cent trente-trois /dix-millièmes, soit ensemble neuf cent trente-deux /dix-millièmes :	932/10.000
– les appartements H1 et H2 chacun deux cent vingt-trois /dix-millièmes, soit ensemble quatre cent quarante-six /dix-millièmes :	446/10.000
– les appartements I1 et I2 chacun cent quarante-cinq /dix-millièmes, soit ensemble deux cent nonante /dix-millièmes :	290/10.000
- l'appartement K3, trois cent trente-cinq/dix-millièmes :	335/10.000
– l'appartement L4, cent cinquante-neuf/ dix-millièmes :	159/10.000
– l'appartement Flat M4, cent et sept/ dix-millièmes :	107/10.000
– l'appartement Flat N5, cent vingt/ dix-millièmes :	120/10.000
– l'appartement Flat O5, cent trente-sept/ dix-millièmes :	137/10.000
– l'appartement Flat P5, cent cinquante-huit/ dix-millièmes :	158/10.000
– l'étage technique Q, nonante-trois/ dix-millièmes :	<u>93/10.000</u>
Ensemble : dix mille / dix-millièmes :	10.000/10.000

b) à concurrence de 20 % en fonction des relevés des compteurs d'eau chaude sanitaire individuels

c) à concurrence de 60% en fonction des relevés des compteurs-intégrateur de

chauffage de chaque appartement.

La location des compteurs-intégrateur et compteurs d'eau sanitaire, tant chaude que froide, est répartie en parts égales entre le nombre d'appartements, tandis que celle des compteurs de la conciergerie constitue une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

En outre, toutes fraudes constatées entraîneraient pour le responsable une attribution forfaitaire égale à la consommation maximum enregistrée pour les autres appartements.

15.- Ascenseurs

Pour ce qui concerne les frais relatifs au fonctionnement, à l'entretien, aux réparations, à la mise en conformité ou au renouvellement des ascenseurs et de tous leurs accessoires, ils seront répartis entre tous les propriétaires proportionnellement aux dix millièmes possédés par chacun d'eux.

Toutefois, et sans préjudice à ce qui sera dit à l'article 16 en ce qui concerne l'alimentation en force motrice des ascenseurs, étant donné que le ou les ascenseurs n'atteignent pas les niveaux où sont situés les appartements L et M (cinquième étage) et l'appartement Q (étage technique), les propriétaires de ces parties privatives ne devront intervenir dans les frais relatifs aux ascenseurs qu'à concurrence de deux/tiers des dix-millièmes attribués à ces parties privatives.

Article 16.- Électricité

L'immeuble est pourvu de quatre compteurs principaux : un général pour les parties communes et un pour l'alimentation en force motrice de chacun des trois ascenseurs. Le compteur général est relié à trois sous-compteurs : un pour l'éclairage des parties communes, un pour l'alimentation en force motrice de la chaufferie et un pour l'éclairage du garage.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, hormis celui propre à la consommation de la force motrice de la chaufferie, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

La consommation enregistrée par le compteur de la force motrice de la chaufferie est répartie suivant la procédure prévue à l'article 14 ci-avant.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants, et leur location ainsi que les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par les propriétaires ou occupants.

Les emplacements de parking et les caves qui sont reliés au circuit électrique des communs devront être munis d'un compteur de mesure individuel dès lors que ce circuit alimente des batteries de véhicules, des appareils ménagers ou tout appareil consommant de l'électricité.

Article 17.- Impôts et taxes

Tous impôts et taxes relatifs à l'immeuble qui ne seraient pas directement établis à

charge des différents copropriétaires sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 18.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier la répartition des charges dans les conditions fixées à l'article 577-9 §6 du Code civil.

Article 19.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de quatre mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Article 20.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider des dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

En cas de vente d'un appartement, la quote-part versée par le propriétaire vendeur ne lui est pas restituée et reste inscrite à l'actif du fonds.

Article 21.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement de leur part des charges communes dans les quinze jours de la date d'envoi ou de remise du relevé des charges, sur le compte bancaire géré par le syndic et ouvert au nom de l'Association des Copropriétaires de la Résidence La Romagne à Ixelles, avenue d'Italie 35 – 37.

Un premier rappel sera envoyé 25 jours après la date d'envoi par pli ordinaire au copropriétaire resté en défaut. Un second rappel sera envoyé par pli recommandé quinze jours après le premier rappel. Une mise en demeure par pli recommandé sera envoyée huit jours après le second rappel.

Cette mise en demeure implique que la totalité des dettes, échues et non échues, du copropriétaire concerné deviendra immédiatement exigible de plein droit et sera augmentée d'une indemnité forfaitaire calculée jour par jour au taux annuel de 7% sur la somme en principal (TVA comprise), ainsi que des frais d'envoi et de dossier fixés forfaitairement à 150 €.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier

rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen ni du fonds de roulement ni du fonds de réserve.

Article 22.- Recouvrement des charges communes

Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 23.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du syndic sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes. Celui-ci aura pour mission de faire rapport à l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 24.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LA ROMAGNE, 35/37 avenue d'Italie à 1050 Ixelles". Elle a son siège dans l'immeuble. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 25.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 26.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Article 27.- Actions en justice – Frais

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de

chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 28.- Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

Article 29.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement d'un droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Article 30.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la

copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

Article 31.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'octobre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 32.- Convocations

L'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire, même si cette dernière a été demandée par le nombre de copropriétaires prévu par la loi, sont convoquées par le syndic dans les délais et suivant les modalités, notamment relatives à l'ordre du jour, prévus par la loi.

Article 33.- Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés soit sont présents ou représentés, soit ont été dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 34.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire. S'il est absent lors de la réunion, ou s'il s'absente en cours de réunion, l'assemblée est présidée par un autre copropriétaire qu'elle désigne, à l'exclusion d'un mandataire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, que le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 35.- Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité

Les abstentions et les votes nuls et blancs ne sont plus considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

Les termes « majorité absolue » signifient que la décision doit recueillir la moitié des voix plus une, parmi les voix émises (par opposition à une majorité « relative », qui viserait la proposition qui a recueilli le plus de voix), dans l'hypothèse où plusieurs propositions sont soumises au vote.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition du conseil (de copropriété, visé à l'article 577-7 §1^{er} C du Code civil.
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques et économiques sera assurée par l'association des copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

3° à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale décide de travaux ou d'actes d'acquisition de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Scrutins à plusieurs tours

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux – Consultation

Le procès-verbal des décisions des assemblées générales est rédigé par le syndic et signé par les copropriétaires encore présents à la réunion et consigné conformément à la loi.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 36.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conformément aux dispositions de la loi en la matière

Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge, dans les conditions prévues par la loi d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Article 37.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux

qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 38.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, celle-ci doit désigner la personne qui la représentera pour exercer en permanence la fonction de syndic en son nom. Cette désignation doit être approuvée par l'assemblée générale.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. La fonction de syndic est toutefois incompatible avec la qualité de membre du conseil de copropriété.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 39.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 40.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché à l'entrée de l'immeuble, selon les modalités prévues par la loi.

Article 41.- Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 42.- Pouvoirs

Le syndic est notamment chargé :

- 1) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément aux dispositions légales ;
- 4) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble conformément aux dispositions légales ;
- 8) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les matières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale. De conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;
- 10) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ; de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 11) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ainsi qu'avec les entreprises visés par la loi ;
- 12) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, conformément à la loi, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
- 13) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires conformément à l'article 22 ci-dessus et de préparer les budgets prévisionnels prévus par la loi.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

Il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun, s'occupe des achats nécessaires et souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux.

Article 43.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 44.- Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 45.- Conseil de copropriété

Il existe un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires. Ceux-ci seront au minimum trois et maximum cinq, et seront nommés par l'assemblée générale, à la majorité absolue sous réserve de ce qui sera dit ci-après.

Il est possible de voter pour un ou plusieurs candidats sans toutefois dépasser le nombre de cinq candidats.

Si moins de trois candidats obtiennent la majorité absolue, le ou les deux candidats qui auraient obtenu la majorité absolue sont nommés. Il est procédé à un nouveau tour de scrutin pour compléter le conseil. À l'issue de ce scrutin, le ou les candidats (suivant le nombre nécessaire pour atteindre le minimum de trois membres du conseil) le(s) mieux classé(s) est/sont nommé(s), même si la majorité absolue n'est pas atteinte.

Les membres du conseil sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable, sauf s'il s'agit de pourvoir au remplacement d'un membre décédé ou démissionnaire, ou si l'assemblée décidait d'une autre durée à la majorité des trois/quarts des voix.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion du syndic ou intéressant la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Cette mission ou cette délégation ne

peut porter que sur des actes expressément déterminés, et expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Il dressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 46.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances souscrits par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 47.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir les périls suivants : l'incendie et les périls connexes, la foudre, les fumées, les explosions, les dégradations immobilières du fait des voleurs, les tremblements de terre et d'une manière plus générale les catastrophes naturelles, le heurt de véhicule, la chute d'avion, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité et au gaz, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux et ceux dus à la chute

d'un arbre, le bris des vitrages, le recours des tiers et des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

La garantie relative au chômage immobilier doit être limitée à la durée normale de reconstruction des constructions ou parties de construction sinistrées ou rendues inutilisables par un sinistre éventuel.

2° Assurance abandon de recours uniquement contre les copropriétaires

Malgré l'existence de cette couverture, la compagnie d'assurance a toujours le droit de juger que la cause du sinistre fait suite à une faute commise par un ou des copropriétaires auquel cas elle transférera le dossier à la compagnie couvrant la RC Familiale du ou des copropriétaires concernés.

De là l'obligation décrite dans l'article 51 ci-après.

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance protection juridique

5° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

7° Assurance responsabilité civile des membres du Conseil de Copropriété.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide.

Article 48.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 49.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité éventuel qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 50.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 51.- Assurances à souscrire impérativement par les copropriétaires et les locataires et sous-locataires :

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, la clause de bail ci-dessous et celle relative à la RC Familiale.

1° Clause de bail :

Complémentairement à ce qui a été écrit dans l'article 4, e, 4^{ème} alinéa qui traite de la location, le locataire ou le sous-locataire ou le concessionnaire de bail ou tout autre occupant doit souscrire une assurance responsabilité civile locative et une assurance contenu de son appartement étant entendu qu'il est informé que l'association des copropriétaires n'a pas souscrit une assurance avec renonciation par les assureurs à tous recours contre eux.

Ces deux assurances prévoiront l'abrogation contractuelle de la règle proportionnelle, et, devront être contractées auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne.

Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant l'existence de ces deux contrats que du paiement de la prime sur toute réquisition de la part de ce dernier.

2° Assurance Responsabilité Civile Familiale :

Tout occupant, aussi bien le copropriétaire que le locataire que le sous-locataire, devra assurer sa responsabilité civile familiale.

Il s'agira d'une Responsabilité Civile Exploitation, si l'occupant est une personne morale.

Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne.

Le syndic aura la faculté de demander à tout occupant la justification de ce contrat et du paiement de la prime.

Article 52.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 53.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du

règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 54.- Destruction et reconstruction de l'immeuble

a) L'édifice peut être détruit totalement ou partiellement.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes.

La destruction est considérée comme totale lorsqu'elle affecte au moins les trois quarts de l'immeuble, valeur du sol exclue, en comparant la valeur de ce qui est détruit et de ce qui est resté intact.

Est assimilé à une destruction totale l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et où, en raison de l'évolution des conceptions en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa vente.

b) En cas de destruction totale, la décision de reconstruction doit être prise par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Si l'unanimité n'est pas atteinte, les copropriétaires qui auraient voté contre la décision seront tenus de céder leurs droits dans l'immeuble aux autres copropriétaires (ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande), pour un prix correspondant à la valeur de leur lot avant le sinistre. Cette valeur sera fixée par un expert désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'acte de cession sera signé, et le prix payé, dans les quatre mois de la notification du rapport de l'expert.

c) En cas de destruction partielle, la décision de reconstruire l'immeuble ou de remettre en état la partie endommagée doit être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix, conformément à la loi.

Toutefois, si un dommage affectant les parties communes est couvert à concurrence d'au moins nonante pour cent par les indemnités d'assurance, on considérera qu'il n'y a pas de

destruction partielle, et le syndic pourra faire procéder à la remise en état au moyen des dites indemnités, le coût du dommage non couvert par ces indemnités constituant une charge commune incombant à chaque copropriétaire en proportion du nombre de dix millièmes lui appartenant dans les parties communes.

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 55.- Indexation

Toutes les indemnités et pénalités prévues au présent règlement sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'octobre 2013.

En cas de mise en œuvre de sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 56.-Langues

Conformément à la loi, un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE II. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité **absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement une instance d'avis, et ce litige doit lui être soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

De même, en cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Emménagements – Déménagements

Il y a lieu de prévenir le syndic, au moins quinze jours à l'avance, de tout emménagement ou déménagement, de même que de tous transports d'objets mobiliers pondéreux ou volumineux. Le syndic communique les instructions que lui paraissent requérir, comme par exemple l'utilisation d'un lift de déménagement, la sauvegarde de l'immeuble et la jouissance paisible des autres occupants.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Il est interdit aux entreprises de déménagement d'utiliser les ascenseurs de l'immeuble, et de déplacer les bacs à fleurs aux entrées de la Résidence. Les occupants de l'immeuble, qui procéderaient par leurs propres moyens à de petits déménagements, peuvent utiliser les ascenseurs, mais sans empêcher leur usage normal par les autres occupants de l'immeuble.

Article 6.- Poubelles

Les containers, qui servent de poubelles, se trouvent soit dans les locaux ad hoc soit à un endroit bien défini dans le garage.

Les occupants sont priés de faire le tri de leurs déchets et de les déposer de la façon suivante :

- dans les bacs ronds : tout déchet ménager qui doit être pré-emballé dans des sacs de maximum 30 litres
- dans les containers jaunes : tout papier et carton,
- dans les containers bleus : tout emballage en plastic,
- dans les containers verts : tout produit en verre (bouteilles).

Les déchets de jardin, de plantes, de terreau et de sapins de Noël sont à mettre à la rue dans des sacs appropriés les jours définis et renseignés par les services de la Commune.

Les produits encombrants, comme des meubles, des placards, des planches, des appareils ménagers de tout type ou genre, des matériaux de construction, et, les produits électriques, comme des lampes, des piles, des GSM, des radios portatives ne peuvent pas être rangés dans les locaux à poubelles et doivent être évacués par leur propriétaire soit avec l'aide des services de la Commune soit en les portant à une déchetterie officielle.

Article 7.- Accès du syndic aux locaux privatifs

Les occupants des lots privatifs doivent donner accès à leur lot au syndic, dans un délai de quinze jours suivant la demande de celui-ci, pour lui permettre de vérifier le respect de l'article 5 du règlement de copropriété, notamment quant au dépôt dans les lieux de produits dangereux ou de matières favorisant la présence d'insectes, de souris, de rats ou de vermine de quelque nature que ce soit.

Article 8.- Limitation du temps de parole à l'assemblée générale

À tout moment au cours de l'assemblée générale, celle-ci peut décider de limiter le temps de paroles des intervenants, en fonction notamment de l'importance du sujet traité et de l'existence préalable d'autres interventions de la même personne sur le même sujet.

Article 9.- Horaire des travaux dans les locaux privés

En cas de travaux de transformation des parties privatives et communes, l'usage de foreuses, de disqueuses, de marteaux-piqueurs et de manière générale de tout appareil causant un bruit élevé ou des vibrations n'est autorisé ni les samedis, dimanches et jours fériés, ni les autres jours avant 9h et après 17h.

L'utilisation des ascenseurs de l'immeuble est interdite aux corps de métier pour monter/descendre leurs matériaux et pour évacuer les déchets et gravats de chantier.

Le maître de l'ouvrage est responsable du respect de ces prescriptions par ses corps de métier.

Un planning et un timing (tout spécialement pour les périodes d'utilisation d'outils bruyants) seront remis avant les travaux au syndic, qui les affichera aux valves.

Article 10.- Contrôle des avaloirs présents sur le toit.

Le syndic fera contrôler deux fois par an le bon fonctionnement de tous les avaloirs présents sur le toit avec émission d'un rapport qu'il fera suivre aux copropriétaires ayant leur appartement sous toit.
